

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang

Jaminan adalah harta kekayaan debitur yang dijadikan tanggungan kepada kreditur untuk menjamin pelaksanaan kewajibannya.<sup>1</sup> Pasal 1131 KUH Perdata menyatakan bahwa semua kebendaan si berutang menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseroarangan. Jaminan kebendaan adalah hak mutlak atas suatu benda, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya. Saat debitur wanprestasi, objek jaminan tetap miliknya, karena tujuan jaminan bukanlah pemindahan hak milik. Ciri-ciri jaminan kebendaan termasuk hak mutlak atas benda, dapat dipertahankan terhadap siapapun, mengikuti benda di tangan siapa pun, dan memiliki asas prioritas, di mana hak lebih dulu terjadi lebih diutamakan.<sup>2</sup>

Dalam konteks jaminan kebendaan, perjanjian antara kreditur dan debitur harus mencakup sesuatu yang dapat dijaminkan, seperti hak tanggungan. Pengaturan hipotik masih berlaku dalam hukum perdata. Masyarakat menggunakan hukum perjanjian untuk menciptakan kejujuran dalam bertransaksi, baik lisan maupun tertulis. Perjanjian menciptakan kewajiban bagi pihak yang terlibat, dan wanprestasi terjadi jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya<sup>3</sup> Wanprestasi memberikan hak kepada pihak lain untuk meminta pemenuhan atau pembatalan perjanjian, beserta ganti rugi. Perjanjian yang dilandasi oleh iktikad baik (*good faith*) akan berjalan lancar, tetapi wanprestasi timbul jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.

Terkait dengan kasus wanprestasi ini, salah satunya adalah terjadi pada perkara No. 65 /Pdt.Bth/2022/PN Kdi, yang dimana dalam hal ini merupakan perkara gugatan wanprestasi yang diajukan oleh Kasim Ramali yang bertindak sebagai penggugat mengajukan gugatan terhadap pihak Laode Bungi sebagai tergugat I dan waode suriati sebagai turut tergugat. Dalam kasus wanprestasi No. 65/Pdt.Bth/2022/PN Kdi, terdapat perselisihan terkait kepemilikan tanah antara Kasim Ramali sebagai penggugat dan Laode Bungi sebagai tergugat I, serta Waode Suriati sebagai turut tergugat. Tanah tersebut awalnya dimiliki oleh Terlawan II dan Terlawan III, kemudian dijual kepada Pelawan dengan itikad baik. Namun, tanah tersebut sebelumnya telah dijadikan jaminan utang Terlawan II kepada Terlawan I. Meskipun Pelawan membeli tanah tersebut, pembayaran sejumlah Rp. 175.000.000,- tidak dilunasi kepada Terlawan I. Tanah tersebut masih tercatat atas nama Muh. Riso dalam sertifikat Hak Milik Nomor: 6063/1993 dan belum dialihkan kepada Terlawan II atau Pelawan.

Terlawan I membantah klaim Pelawan dengan alasan bahwa meskipun Pelawan telah membeli tanah dan bangunan di atasnya, tanah tersebut belum menjadi hak miliknya karena masih terdaftar atas nama Muh. Riso dalam sertifikat Hak Milik Nomor: 6063/1993 yang belum dialihkan kepada Terlawan II. Dalam konsep hukum, pihak yang menyebabkan kerugian diwajibkan memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan karena pelanggaran hukum atau kesalahan, baik itu disengaja atau karena kelalaian, sesuai dengan Pasal 1365 KUHPer.

Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 57/Pdt.G/2019/PN Kdi, secara teori berdasarkan sita jaminan (*Consevatoir Beslag*) merupakan tindakan persiapan untuk menjamin dapat dilaksanakannya putusan perdata, yang mana terhadap barang yang dijadikan jaminan tidak boleh dialihkan ataupun dijual, sehingga muncul masalah baru akibat putusan sebelumnya, dimana pembeli tanah yakni Laode Abu Bakar merasa dirugikan sehingga muncul putusan Perlawanan yakni Putusan Nomor 65/Pdt.Bth/2022/PN Kdi.

#### 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian permasalahan yang telah dijelaskan, rumusan masalah dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana terkait dengan hak kebendaan tanah dan bangunan yang dijadikan sebagai jaminan pelunasan hutang berdasarkan pada putusan Nomor 65/Pdt.Bth/2022/PN Kdi ?
2. Bagaimana pertimbangan hakim Pengadilan Negeri dalam menjatuhkan putusan Nomor 65/Pdt.Bth/2022/PN Kdi ?

---

<sup>1</sup> Trisadini Prasastinah Usanti, *Lahirnya Hak Kebendeaan*. Jurnal Perspektif, Vol.XVII, No. 1, 2012, hal. 45.

<sup>2</sup> Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang*, Jakarta : Kencana, 2013, hal 59.

<sup>3</sup> Rivaldo Marcello Kalley, *Kedudukan Benda Tak Bergerak sebagai jamminan dalam perjanjian kredit*. Jurnal Lex Privatum, Vol. 11, No. 01, tahun 2023, Hal. 8.